

**Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**

**Az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint  
készített egyedi pénzügyi kimutatások**

2025.12.31

## Tartalom

|   |    |
|---|----|
| Egyedi pénzügyi helyzet kimutatása.....   | 4  |
| Egyedi saját tőke változásainak kimutatása.....   | 5  |
| Egyedi cash flow kimutatás .....  | 6  |
| Megjegyzések az egyedi pénzügyi kimutatásokhoz .....  | 8  |
| 1. Általános háttér.....  | 8  |
| 2. A lényeges számviteli politikák összefoglalója .....   | 9  |
| 3. Pénzügyi kockázatkezelés.....  | 15 |
| 4. Kritikus számviteli becslések és megítélések .....   | 17 |
| 5. Befektetés leányvállalatba .....   | 18 |
| 6. Rövid lejáratra adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak .....  | 19 |
| 7. Kamatbevétel, Egyéb befektetési bevétel, Adminisztratív és egyéb költségek Kamatráfordítások.....    | 20 |
| 8. Pénzügyi eredmény.....   | 20 |
| 9. Nyereségadó .....  | 21 |
| 10. Pénzügyi instrumentumok .....   | 22 |
| 11. Vevők és egyéb követelések, követelések osztalékelőleg kifizetés miatt, nyereségadó követelés ..... | 23 |
| 12. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek .....   | 24 |
| 13. Jegyzett tőke és árszió.....  | 24 |
| 14. Tőketartalék, Egyéb tartalékok.....   | 25 |
| 15. Felhalmozott eredmény.....  | 25 |
| 16. Hosszú lejáratú kötelezettségek .....   | 25 |
| 17. Szállítói és egyéb kötelezettségek.....   | 25 |
| 18. Hitelek, kölcsönök .....  | 26 |
| 19. Halasztott nyereségadó .....  | 26 |
| 20. Nettó adósságállomány egyeztetése.....  | 27 |
| 21. Saját tőke megfeleltetési tábla .....   | 27 |
| 22. Kötelezettség vállalások .....  | 31 |
| 23. Kapcsolt felek .....  | 31 |
| 24. Egy részvényre jutó eredmény.....   | 34 |
| 25. Környezeti hatások .....  | 34 |
| 26. A vállalkozás folytatásának elve és jelentős becslési bizonytalanságok.....                         | 35 |
| 27. Fordulónap utáni események .....  | 35 |

**Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló  
2025. december 31.**

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

**Egyedi átfogó eredménykimutatás**

Adatok EUR-ban

| Egyedi átfogó eredménykimutatás           | Megjegyzés | 2025. dec. 31-én<br>végződő üzleti év | 2024. dec. 31-én<br>végződő üzleti év |
|---|------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Kamatbevételek                            | 7          | 360 140                               | 381 651                               |
| Kapott osztalék                           | 7          | 30 579 713                            | 0                                     |
| Egyéb befektetési bevételek               | 7          | 70 425                                | 377                                   |
| <b>Befektetési bevételek</b>              |            | <b>31 010 278</b>                     | <b>382 028</b>                        |
| Adminisztratív és egyéb költségek         | 7          | -175 153                              | -189 295                              |
| Kamatráfordítások                         | 7          | -1 153                                | -127 288                              |
| <b>Működési ráfordítások</b>              |            | <b>-176 306</b>                       | <b>-316 583</b>                       |
| Pénzügyi bevételek                        | 8          | 53 935                                | 744 174                               |
| Pénzügyi ráfordítások                     | 8          | -608 670                              | -10 699                               |
| <b>Pénzügyi eredmény</b>                  |            | <b>-554 735</b>                       | <b>733 475</b>                        |
|   |            |                                       |                                       |
| <b>Adózás előtti eredmény</b>             |            | <b>30 279 237</b>                     | <b>798 920</b>                        |
| Nyereségadó                               | 9          | -51 069                               | -66 829                               |
| <b>Tárgyévi eredmény</b>                  |            | <b>30 228 168</b>                     | <b>732 091</b>                        |
| <b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény</b>     |            | <b>0</b>                              | <b>0</b>                              |
| <b>Tárgyévi teljes átfogó eredmény</b>    |            | <b>30 228 168</b>                     | <b>732 091</b>                        |
|   |            |                                       |                                       |
| <b>Egy részvényre jutó eredmény (EUR)</b> | 24         |                                       |                                       |
| Alap és hígított – „A” részvény típusra   |            | 3,36                                  | 0,08                                  |
| Alap és hígított – „B” részvény típusra   |            | 1,68                                  | 0,04                                  |

A 8-35. oldalakon található kiegészítő melléklet a beszámoló elválaszthatatlan részét képezi.

# Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

## Egyedi pénzügyi helyzet kimutatása

Adatok EUR-ban

| Egyedi pénzügyi helyzet kimutatás                     | Megjegyzés | 2025.<br>dec. 31-én | 2024.<br>dec. 31-én |
|---|------------|---------------------|---------------------|
| <b><u>Eszközök</u></b>                                |            |                     |                     |
| <b>Befektetett eszközök</b>                           |            |                     |                     |
| Befektetés leányvállalatba                            | 5          | 26 780 883          | 7 527 184           |
|   |            | <b>26 780 883</b>   | <b>7 527 184</b>    |
| <b><u>Forgóeszközök</u></b>                           |            |                     |                     |
| Rövid lejáratra adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak | 6          | 3 852 290           | 4 581 403           |
| Vevő és egyéb követelések                             | 11         | 211 621             | 139 523             |
| Követelés osztalékéleg kifizetés miatt                | 11         | 25 020 000          | 0                   |
| Pénz és pénzeszköz egyenértékes                       | 12         | 2 900 330           | 16 351 143          |
|   |            | <b>31 984 241</b>   | <b>21 072 069</b>   |
| <b>Eszközök összesen</b>                              |            | <b>58 765 124</b>   | <b>28 599 253</b>   |
| <b><u>Saját tőke és kötelezettségek</u></b>           |            |                     |                     |
| Jegyzett tőke   | 13         | 25 200 000          | 25 200 000          |
| Tőketartalék  | 14         | 3 264 085           | 7 270 469           |
| Felhalmozott eredmény                                 | 15         | 30 228 168          | - 4 006 384         |
| <b>Saját tőke összesen</b>                            |            | <b>58 692 253</b>   | <b>28 464 085</b>   |
| <b><u>Kötelezettségek</u></b>                         |            |                     |                     |
| <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>                 |            |                     |                     |
| Szállítói és egyéb kötelezettségek                    | 17         | 57 391              | 71 074              |
| Nyeréségadó kötelezettség                             | 9          | 15 480              | 64 093              |
|   |            | <b>72 871</b>       | <b>135 167</b>      |
| <b>Kötelezettségek összesen</b>                       |            | <b>72 871</b>       | <b>135 167</b>      |
| <b>Saját tőke és kötelezettségek összesen</b>         |            | <b>58 765 124</b>   | <b>28 599 253</b>   |

## Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

### Egyedi saját tőke változásainak kimutatása

| Adatok EUR-ban                                       |            |               |              |                  |                       |                   |
|--|------------|---------------|--------------|------------------|-----------------------|-------------------|
|  | Megjegyzés | Jegyzett tőke | Tőketartalék | Egyéb tartalékok | Felhalmozott eredmény | Összesen          |
| <b>Nyitó - 2024.01.01</b>                            |            | 25 200 000    | 7 270 469    | 0                | -4 738 475            | <b>27 731 994</b> |
| Jóváhagyott osztalék                                 |            | 0             | 0            | 0                | 0                     | <b>0</b>          |
| Tőketartalék átvezetése közgyűlési határozat alapján |            | 0             | 0            | 0                | 0                     | <b>0</b>          |
| Tárgyévi eredmény                                    |            | 0             | 0            | 0                | 732 091               | <b>732 091</b>    |
| <b>Záró - 2024.12.31</b>                             |            | 25 200 000    | 7 270 469    | 0                | -4 006 384            | <b>28 464 085</b> |
| Jóváhagyott osztalék                                 |            | 0             | 0            | 0                | 0                     | <b>0</b>          |
| Tőketartalék átvezetése közgyűlési határozat alapján |            | 0             | -4 006 384   | 0                | 4 006 384             | <b>0</b>          |
| Tárgyévi eredmény                                    |            | 0             | 0            | 0                | 30 228 168            | <b>30 228 168</b> |
| <b>Záró - 2025.12.31</b>                             |            | 25 200 000    | 3 264 085    | 0                | 30 228 168            | <b>58 692 253</b> |

A 8-35. oldalakon található kiegészítő melléklet a beszámoló elválaszthatatlan részét képezi

# Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

## Egyedi cash flow kimutatás

Adatok EUR-ban

| Egyedi cash-flow kimutatás  | Megjegyzések | 2025.01.01.-<br>2025.12.31. | 2024.01.01.-<br>2024.12.31. |
|---|--------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b><i>Működési tevékenységből származó cash flow</i></b>                          |              |                             |                             |
| Adózás előtti eredmény  |              | 30 279 237                  | 798 920                     |
| <b>Adózás előtti eredmény módosítások:</b>  |              |                             |                             |
| Pénzeszközök ártértékelése miatti korrekció                                       |              | -327                        | 327                         |
| Pénzügyi / kamatráfordítások  | 7            | 1 153                       | 127 288                     |
| Befektetésből származó bevétel (kamat, osztalék)                                  | 7            | -30 939 853                 | -381 651                    |
| Fizetett adó  | 9            | -51 069                     | -66 829                     |
| Befektetett eszközök értékesítéséből származó veszteség/nyereség                  | 5            | 46 412                      | 4 877                       |
| Befektetett eszközök értékvesztése  | 5            | -550 118                    | -5 531 894                  |
| Aktív időbeli elhatárolások változása   | 11           | 78 913                      | 142 606                     |
| Passzív időbeli elhatárolások változása   | 17           | -107                        | -462 308                    |
| Egyéb pénzmozgással nem járó tételek  |              | 0                           | 0                           |
| <b>Működési eredmény működő tőkében bekövetkezett változások nélkül</b>           |              | <b>-1 135 759</b>           | <b>-5 368 664</b>           |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek változása   |              | 0                           | 0                           |
| Vevő és egyéb követelések változása   | 11           | -151 777                    | 12 781 119                  |
| Nyereségadó követelés   | 11           | 0                           | 3 052                       |
| Szállító és egyéb kötelezettségek változása                                       | 17           | -13 216                     | 13 253                      |
| Nyereségadó kötelezettség   | 9            | -48 613                     | 64 093                      |
| Kifizetett pénzügyi ráfordítások/kamatok  | 7            | -1 153                      | -127 288                    |
| <b>Működő tőkében működési tevékenységből bekövetkezett pénzeszköz változások</b> |              | <b>-214 759</b>             | <b>12 734 229</b>           |
| <b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>                                 |              | <b>-1 350 518</b>           | <b>7 365 565</b>            |
| <b><i>Befektetési tevékenységből származó cash flow</i></b>                       |              |                             |                             |
| Leányvállalatokba történt befektetés  |              | -19 253 699                 | 5 495 919                   |
| Leányvállalatok értékesítése  | 5            | 534 612                     | -4 877                      |
| Kapott kamat  | 7            | 360 140                     | 381 651                     |
| Kapott osztalék   |              | 30 554 713                  | 0                           |
| Kapcsolt felektől kapott kölcsöntörlesztések                                      | 23           | 89 381 989                  | 25 387 867                  |
| Kapcsolt feleknek adott kölcsönök   | 23           | -88 658 376                 | -22 113 133                 |
| <b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>                              |              | <b>12 919 379</b>           | <b>9 147 427</b>            |
| <b><i>Pénzügyi tevékenységből származó cash flow</i></b>                          |              |                             |                             |
| Rövid lejáratú hitelek törlesztése  | 18           | -3 837 059                  | -207 154                    |
| Kapott kölcsön  | 18           | 3 837 059                   | 0                           |
| Fizetett osztalékéőleg  | 18           | -25 020 000                 | 0                           |
| Tulajdonosoknak fizetett osztalék   | 18           | 0                           | 0                           |
| <b>Pénzügyi tevékenységből származó cash flow</b>                                 |              | <b>-25 020 000</b>          | <b>-207 154</b>             |
| <b>Pénzeszköz változás</b>  |              | <b>-13 451 139</b>          | <b>16 305 838</b>           |
| Devizás pénzeszközök ártértékelése  |              | 327                         | -327                        |
| <b>Pénzeszközök változása</b>   |              | <b>-13 450 812</b>          | <b>16 305 511</b>           |
| Pénzeszközök változása 2025-ben   |              | -13 450 812                 |                             |
| Pénzeszközök változása 2024-ben   |              |                             | 16 305 511                  |

# Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

## A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Mindkét időszakban a legjelentősebb pénzmozgással nem járó tranzakciókat az anyavállalattól és leányvállalattól kapott kölcsönökhöz, valamint a leányvállalatnak adott kölcsönökhöz kapcsolódó elszámolt kamatok jelentették (4.1 megjegyzés).

### Pénzügyi kimutatások elfogadása:

Az előzetes pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2026. április 1-én előzetesen jóváhagyta, majd pedig a végleges beszámolót 2026. április 15. napján véglegesen elfogadta, és a 2026. április 23-i közgyűlésre elfogadásra beterjesztette. A pénzügyi kimutatások az Európai Unió („EU”) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban, valamint azok minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek („számviteli törvény”) az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott standardok és értelmezések alkotják.

Budapest, 2026. április 15.

.....  
Igazgatóság Elnöke

.....  
Igazgatósági tag

# Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

## Megjegyzések az egyedi pénzügyi kimutatásokhoz

### 1. Általános háttér

A Társaság ismertetése

Név: Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság  
Adószáma: 14847136-2-42  
Székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet  
Cégjegyzék száma: 01-10-046425

A Finext Nyrt-t 2009. július 8-án alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2009. július 22-ei dátummal jegyezte be. A Társaság nyilvános részvénytársaságként működik, részvényeivel a Budapesti Értéktőzsdén kereskednek.

A társaság tulajdonosai:

| Társaság neve:                    | Székhelye:                              | Tulajdoni hányad 2025<br>december 31.-én: | Tulajdoni hányad 2024<br>december 31.-én: |
|-----------------------------------|---|---|---|
| Futureal Development Holding Kft. | 1082. Budapest, Futó u. 47-53. VII. em. | 73,90%                                    | 73,90%                                    |
| Közkezhányad                      |   | 26,10%                                    | 26,10%                                    |
| Összesen:                         |   | 100%                                      | 100%                                      |

A Társaság könyvvezetése a Társaság 2020.11.26-i határozata alapján 2021.01.01-től EUR-ban történik. A Társaság törzstőkéje: 9.000.000 eFt-ról ugyanezen határozat alapján 25.200.000 EUR-ra változott.

A Társaság alaptőkéje 500.000 db egyenként 2,80 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált törzsrészvényből áll, valamint 17.000.000 db egyenként 1,40 EUR névértékű egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált „B” sorozatú törzsrészvényből. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyévben, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció a 2025-ös év során nem történt. A Társaság 2009-ben került bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

A Finext Nyrt. felett a közvetlen irányítást gyakorló fél a Cordia Holmes Holding Limited volt 2019 január 1-ig, majd Futó Gábor András 2019 május 24-ig, majd 2020.06.17-ig a Gloreman Vagyonkezelő Zrt. Ezt követően a Futureal Development Holding Kft lett az irányítást gyakorló fél, amelybe 2020.06.17-én beolvadt a Gloreman Vagyonkezelő Zrt. A közvetlen irányítást gyakorló fél nem készít konszolidált beszámolót. A Csoport az FR GROUP B.V. Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatásaiba bevonásra kerül. Futó Gábor és Dr Futó Péter gyakorolják a végső ellenőrzést a Csoport felett.

A Társaság az alábbi tevékenységet folytatja: több tevékenységi kör is van

6421\*25 Vagyonkezelés (holding) – Főtevékenység

A Társaságnak képviselőit az Igazgatóság tagjai jogosultak:

|   |   |   |
|---|---|---|
| Ezer Rezső<br>1022 Budapest,<br>Endrődi Sándor u. 5/B fszt.1.<br>Együttesen | Koltai Attila<br>1013 Budapest,<br>Attila út 59/A. 2. em.1.<br>Együttesen | Balázsik Zsolt Viktor<br>NL-1082 AC Amsterdam,<br>Groot Blankenberg 45.<br>Együttesen |
|---|---|---|

A Társaság Felügyelő Bizottságának tagjai:

|                           |                |             |
|---------------------------|----------------|-------------|
| Kárpátné dr. Tordai Judit | dr. Erdős Ádám | Unger Anita |
|---------------------------|----------------|-------------|

# Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Társaság Audit Bizottságának tagjai:

Kárpátiné dr. Tordai Judit            dr. Erdős Ádám                            Unger Anita

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:

Pusztai László Péter

Cím: 2120 Dunakeszi, Szent Erzsébet u. 14. Fsz. 2.

Regisztrációs szám: 178048

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló által a konszolidált éves, illetve egyedi éves beszámoló könyvvizsgálataért felszámított díj: 50 000 EUR + Áfa.

A Társaság könyvvizsgálója:

Biczó Péter

Könyvvizsgálói igazolvány száma: 004957

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.

1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

A Társaság választott könyvvizsgálója a 2025. január 1-től 2025. december 31-ig tartó üzleti évben a Finext Nyrt. részére nem nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatást.

A menedzsment tevékenységet a Társaságnál az FR Management Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepe látja el. A menedzsment cégekkel történt tranzakciók a kapcsolatos felekre szóló pontban (23. megjegyzés) kerül kifejtésre.

## 2. A lényeges számviteli politikák összefoglalója

A beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli politikákat az alábbiakban mutatja be a Társaság. A Társaság az itt bemutatott számviteli elveket valamennyi bemutatott év vonatkozásában következetesen alkalmazta, az ettől való esetleges eltéréseket külön jelzi.

### 2.1 A beszámoló elkészítés alapja

A Társaság beszámolója az Európai Unió („EU”) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban, valamint azok minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek („számviteli törvény”) az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készült. A Társaság a beszámolót a bekerülési érték elve alapján állította össze, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható. A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel. A számviteli törvénnyel összhangban a Társaság a 2017. január 1-től induló üzleti évetől kezdődően az IFRS-ek szerint állítja össze a számviteli törvény által kötelezően elkészítendő és közzéteendő éves beszámolóját.

A beszámoló IFRS-kel összhangban való elkészítéséhez szükséges bizonyos kritikus számviteli becslések alkalmazása. A menedzsmentnek kell kiválasztania továbbá az alkalmazott számviteli politikákat. Az alaposabb megfontolást igénylő vagy összetettebb kérdéseket, valamint azokat a témaköröket, amelyek esetében a feltételezések és becslések a beszámoló szempontjából jelentősek, a 4. megjegyzés tartalmazza.

#### 2.1.1 A vállalkozás folytatása

A pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elve alapján készültek. Ez azt jelenti, hogy azzal a feltételezéssel készültek, hogy a Társaság belátható jövőben is működni fog anélkül, hogy a vezetőség szándékában állna a gazdálkodó egység megszüntetése vagy a működési tevékenység jelentős csökkenése.

# Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

## 2.1.1 Új és módosított szabványok alkalmazása

### A következő standardok és értelmezések (beleértve azok módosításait is) léptek hatályba 2024-ben:

(Az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, hatályos új és módosított standardok és értelmezések) A 2025-ös évre vonatkozóan nem volt olyan standard változás, ami hatással lett volna a beszámoló készítésre.

- Az IAS 7 standard módosítása (kibocsátva 2023. május 25-én, 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) - Közzétételek: Szállítói finanszírozási megállapodások  
További közzétételi követelményeket fogalmaz meg kvalitatív és kvantitatív információk bemutatásáról a szállítói finanszírozási megállapodások vonatkozásában.
- Az IAS 1 standard módosítása (kibocsátva 2020. január 23-án, 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) - A kötelezettségek besorolása rövid távú vagy hosszú távú  
Az IAS 1 standard módosítása (kibocsátva 2022. október 31-én, 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) - Hosszú távú kötelezettségek szerződéses kikötésekkel  
Pontosításokat tartalmaz, hogy milyen feltételeknek kell megfelelni a fordulónapot követő 12 hónapon belül hosszú távú kötelezettségek szerződéses kikötések esetében.  
Hosszú lejáratú kötelezettségek hitel kovenánsokkal – A módosítások célja az IAS 1 standardban szereplő elvek tisztázása a kötelezettségek rövid és hosszú lejáratúként való besorolására vonatkozóan. A módosítások főként az elszámolás fogalmát tisztázzák, meghatározzák, hogy a gazdálkodó egység hogyan minősítse rövid vagy hosszú lejáratúnak a kölcsönmegállapodásból eredő kötelezettséget, és szabályozza a közzétételi kötelezettséget, ha a gazdálkodó egységnek olyan kölcsönmegállapodása van, amely olyan kovenánsokkal rendelkezik, melyek miatt követelhetik, hogy a kölcsön a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül esedékessé válik.
- Az IFRS 16 standard módosítása (kibocsátva 2022. szeptember 22-én, 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) – Lízing kötelezettség visszlízing esetében  
A módosítások célja annak pontosítása, hogy az eladó-lízingbevevő a későbbiekben hogyan méri azokat a visszlízing-ügyleteket, amelyek megfelelnek az IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek standard követelményeinek, és hogyan kell értékesítésként elszámolni. A módosítások csak az eladó-lízingbevevő olyan visszlízing ügylet elszámolását érintik, amely megfelel az IFRS 15 standardban foglalt azon követelményeknek, hogy eladásként kell elszámolni.

### Az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, 2025-től hatályos standardok és értelmezések

- Az IAS 21 standard módosítása (kibocsátva 2023. augusztus 15-én, 2025. január 01-jétől kezdődő üzleti évre hatályos, az EU befogadta a módosításokat) - A devizaárfolyam-változások hatásai: Az átválthatóság hiánya  
Pontosítás, hogy mikor váltható egy valuta más valutára, és mikor nem. Meghatározza, hogyan kell egy entitásnak árfolyamot választani, amikor egy valuta nem váltható. További közzétételi követelményeket ír elő.
- Az EU által még be nem fogadott módosítások:
- Az IFRS 7 és az IFRS 9 standardok módosítása (kibocsátva 2024. december 18-án, 2026. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos) - Szerződések, amelyek természetfüggő villamos energiára vonatkoznak
  - Az IFRS 7 és az IFRS 9 standardok módosítása (kibocsátva 2024. május 30-án, 2026. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos) - Módosítások a pénzügyi eszközök besorolásában és mérésében. A módosítások három fő területet érintenek: a pénzügyi kötelezettségek kivezetése, a pénzügyi eszközök besorolása, közzétételek.
  - IFRS 18 Bemutatás és közzététel a pénzügyi kimutatásokban. (2027. január 1-től vagy azután kezdődő üzleti évekre hatályos) Új, meghatározott részösszegeket követel meg az eredménykimutatásban. Megköveteli a management által meghatározott teljesítménymérővel kapcsolatos információk közzétételét. Elveket biztosít az információk csoportosításához.
  - IFRS 19 Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek. (2027. január 1-től vagy azután kezdődő üzleti évekre hatályos). Lehetővé teszi egyes leányvállalatok számára, hogy csökkentett közzétételi követelmények mellett alkalmazzák az IFRS számviteli standardokat. Ezek a leányvállalatok az

# Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

## A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

IFRS számviteli standardok megjelenítési, értékelési, és bemutatási követelményeit, valamint az IFRS 19 közzétételi követelményeit tartalmazzák.

A fenti új/módosított standardok korai alkalmazásáról a Társaság úgy döntött, hogy nem alkalmazza őket, azoknak jelentős hatása a jelen beszámolóra nincsen. A Társaság megítélése szerint nincs olyan egyéb új/módosított standard vagy értelmezés, amely még nem hatályos és a várható hatása jelentős lehetne a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

## 2.2 Külföldi pénznemek átváltása

### (a) Funkcionális és beszámolási pénznem

A Társaság éves beszámolóit a Társaság elsődleges működési környezetének pénznemében készítik (funkcionális pénznem). A funkcionális pénznem az euró, a beszámolási pénznem 2021.01.01-től szintén az euró. 2021.01.01-re vonatkozóan a Társaság gazdasági körülményei lehetővé tették a funkcionális pénznem megváltoztatását, mivel a Társaság részvényeinek pénzneme euró lett, illetve a finanszírozás és a Társaság által végzett fő tevékenységek pénzneme is az euró lett. A pénznemváltás az IAS21 szabályainak megfelelően készült, a 2020.12.31-én nyilvántartott vagyonelemek a 2020.12.31-i árfolyamon kerültek átváltásra. A 2020. évi eredmény tételek szintén 2020.12.31-i árfolyammal kerültek átszámításra és átvezetésre az eredménytartalékba. A Társaság megfontolta az eredménytétel átlagárfolyamon történő átváltását, de úgy találták, hogy az eltérő árfolyamhasználatnak nincs jelentős hatása a Társaság beszámolójára.

### (b) Tranzakciók és egyenlegek

A devizaműveletek a tranzakció, illetve átértékelés esetén az értékelés napján érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre. Az ilyen tranzakciók rendezéséből származó, illetve a devizában nyilvántartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek év végén esedékes átértékeléséből adódó árfolyamnyereségek és -veszteségek az eredménykimutatásban kerülnek megjelenítésre, kivéve, ha az egyéb átfogó eredményben minősített cash flow fedezeti ügyletként és minősített nettó befektetésre kötött fedezeti ügyletként kerülnek elkülönítésre. A hitelekkel, illetve pénzeszközökkel és pénzeszköz-egyenértékesekkel kapcsolatos árfolyamnyereségek és -veszteségek az eredménykimutatás „Pénzügyi bevételek” vagy „Pénzügyi ráfordítások” sorában kerülnek bemutatásra. Az egyéb árfolyamnyereségek és -veszteségek szintén az eredménykimutatás „Pénzügyi bevételek” vagy „Pénzügyi ráfordítások” sorában kerülnek bemutatásra.

## 2.3 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

Azok az eszközök, amelyekre a Társaság amortizációt számolt el, felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából minden olyan esetben, amikor az események vagy a megváltozott körülmények azt jelzik, hogy lehetséges, hogy a könyv szerinti érték nem teljesen fog megtérülni. Abban az összegben, amennyivel az eszköz könyv szerinti értéke a megtérülő értékét meghaladja, értékvesztés kerül elszámolásra. A megtérülő érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és a használati érték közül a magasabb. Ezen értékvesztések a pénzügyi ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

## 2.4 Pénzügyi eszközök

### 2.4.1 Besorolás

A Társaság az IFRS 9 standardot alkalmazza a pénzügyi instrumentumokra vonatkozóan.

Kezdeti megjelenítéskor a pénzügyi eszközöket hitelinstrumentumként vagy tőkeinstrumentumként kell besorolni, a Társaságnak 2025.12.31-én hitelinstrumentumai és tőkeinstrumentumai is vannak.

Leányvállalataiban való befektetésekből álló tőkeinstrumentumai vannak.

A hitelinstrumentumok közé tartozó pénzügyi eszközök a következő csoportba sorolandók, függetlenül attól, hogy a mérlegben forgóeszközként vagy befektetett eszközként szerepelnek:

- a) amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök

# Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

## A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

- b) egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök (Fair Value through Other Comprehensive Income - FVTOCI)
- c) eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök (Fair Value through Profit and Loss - FVTPL)

Amortizált bekerülési értéken kell értékelni egy pénzügyi eszközt, ha:

- a Társaság egy olyan üzleti modell alapján tartja, aminek célja a szerződéses cash-flow-k beszedése, és
- a szerződés szerint a pénzügyi eszköz olyan, meghatározott időpontban esedékes cash-flow-kat generál, amelyek kizárólag tőketörlesztéshez és kamatfizetéshez kapcsolódnak.

Az IFRS 9 standard szerint a Társaság a pénzügyi eszközeit amortizált bekerülési értéken értékeli, az üzleti modell és a pénzügyi eszköz szerződéses cash flow-k sajátosságainak figyelembevételével.

A Társaság tőkeinstrumentumai a leányvállalataiba való befektetéseket jelentenek. A leányvállalatok felett a Társaság teljes kontrollt gyakorol, valamint a Társaság konszolidált beszámolójába is bevonásra kerülnek.

A részesedések értékelése bekerülési értéken történik, levonva az esetlegesen felmerülő értékvesztést. A vezetés minden fordulónapon felülvizsgálja a részesedések megtérülési mutatóit, és indokolt esetben értékvesztést számol el az eredménykimutatásban.

### *Kölcsönök és követelések*

A kölcsönök és követelések olyan fix vagy meghatározható kifizetéssel rendelkező nem származékos pénzügyi eszközök, melyeket nem jegyeznek aktív piacokon. A kölcsönöket és követeléseket a forgóeszközök között tartja nyilván a Társaság, kivéve azokat, amelyek lejáratá meghaladja a mérlegfordulónaptól számított 12 hónapot. Utóbbiak a befektetett eszközök között mutatja ki a Társaság. A kölcsönök és követelések az „Adott kölcsönök”, a „Vevő- és egyéb követelések”, valamint a „Pénz és pénzeszköz egyenértékesek” mérlegsorokat tartalmazzák (6., 11., 12. megjegyzések).

### **2.4.2 Megjelenítés és értékelés**

Pénzügyi eszköz vásárlása vagy értékesítése a tranzakció teljesítésének napján kerül elszámolásra, vagyis azon a napon, amelyen a Társaság kötelezettséget vállal az eszköz megvásárlására vagy értékesítésére. A befektetések kezdetben a tranzakciós költségekkel növelt valós értéken kerülnek megjelenítésre minden olyan pénzügyi eszköz esetében, amely nem eredménnyel szemben valós értéken van nyilvántartva. Pénzügyi eszközök kivezetésére akkor kerül sor, amikor a Társaságnak az adott tételből származó cash-flow-ra való joga lejárt vagy átruházásra került, és a Társaság egyben átruházta a tulajdonláshoz kapcsolódó lényeges kockázatokat és hasznokat is.

A kölcsönök és követelések a kezdeti megjelenítést követően az effektív kamatláb módszer használatával meghatározott amortizált bekerülési értéken szerepelnek a könyvekben.

### **2.5 Pénzügyi instrumentumok nettósítása**

A pénzügyi eszközök és kötelezettségek akkor kerülnek nettósításra és a mérlegben nettó összegként kimutatásra, ha a megjelenített összegek nettó elszámolása jogilag megengedett és a Társaság az összegeket nettó módon kívánja rendezni vagy egyidejűleg kívánja az eszközt realizálni és a kötelezettséget rendezni.

### **2.6 Pénzügyi eszközök értékvesztése**

Az IFRS 9 egy három szakaszra tagolt értékvesztés modellt vezet be, amely a követelés minőségének változásához köti az értékvesztés mértékét:

# Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők



„Hitelezési veszteség” a standard alapján a szerződéses pénzáramok és a várható pénzáramok jelenértékének különbsége (az eredeti effektív kamatlábbal diszkontálva). A „várható hitelezési veszteség” a várhatóan felmerülő veszteségek súlyozott átlaga. A várható veszteség becslése során a Társaság figyelembe vesz minden rendelkezésre álló információt – legyen az a társaságon belül elérhető, vagy külső, illetve múltbeli tapasztalat vagy jövőbe tekintő előrejelzés.

A hitelezési kockázat becslése során a Társaság a belső kockázatelemzési politikájának megfelelő fizetésektelenség („default event”) definíciót alkalmazza és a becslés során a fizetés és nemfizetés valószínűségét, valamint a pénzáramok várható időbeliségét is meghatározza.

A Társaság él az IFRS 9 által biztosított gyakorlati könnyítésekkel. Ezek a következők:

- A jelentős finanszírozási komponens nem tartalmazó vevőkövetelésekre és szerződéses eszközökre a 12 havi várható hitelezési veszteség helyett a Társaság a megjelenítéskor az élettartam alatt várható hitelezési veszteséget számolja el.
- A jelentős finanszírozási komponens tartalmazó vevőkövetelések, szerződéses eszközök és lízing követelések esetén a Társaság választása szerint szintén az élettartam alatt várható hitelezési veszteséget számolja el megjelenítéskor.

Az azonos kockázatú vevőkövetelések esetén a fenti becslést a Társaság csoportosan végzi el. A Társaság által képzett értékvesztésre nem volt jelentős hatással az IFRS 9 standard alkalmazására való áttérés. A Társaság esetén a várható hitelezési veszteségek, így a képzett értékvesztés jelentősnek tekinthető. Figyelembe véve a reális lehetséges kimeneteket a tárgyévben a Futureal Prime Construction Kft.-nek adott kölcsönre elszámolt értékvesztést, ami a Pénzügyi ráfordítások soron jelenik meg az eredménykimutatásban.

## 2.7 Vevőkövetelések

A vevőkövetelések kezdetben valós értéken kerülnek megjelenítésre, később pedig az effektív kamatláb módszerrel meghatározott, az értékvesztéssel csökkentett amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre.

## 2.8 Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

A cash flow kimutatásban a pénz és pénzeszköz-egyenértékesek a készpénzt, a látra szóló bankbetéteket, a három hónapos vagy annál rövidebb eredeti lejáratú rendelkezésre álló rövid lejáratú, magas likviditású egyéb befektetéseket, valamint a folyószámlahiteleket tartalmazzák. A mérlegben a folyószámlahitelek a rövid lejáratú kötelezettségek között a kölcsönök soron jelennek meg.

## 2.9 Jegyzett tőke

A Társaság által kibocsátott hitel- illetve tőkeinstrumentumok pénzügyi kötelezettségként vagy tőkeként kerülnek besorolásra a szerződéses megállapodás tartalmának, valamint a pénzügyi kötelezettségek és tőkeinstrumentumok definíciójának figyelembevételével.

A tőkeinstrumentum bármely szerződés, amely egy gazdálkodó összes kötelezettségének a levonása után a vállalkozás eszközeiben meglévő maradvány érdekeltséget testesít meg. A Társaság által kibocsátott tőkeinstrumentumok a kapott összeg értékében számolandók el, a közvetlen kibocsátási költségekkel csökkentve.

# Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

## 2.10 Szállítói kötelezettségek

A szállítói kötelezettségek a szokásos üzletmenet során a szállítóktól kapott árukért és szolgáltatásokért fizetendő összegeket foglalják magukban. A szállítói kötelezettségek a rövid lejáratú kötelezettségek közé kerülnek besorolásra, ha teljesítésük egy éven belül (vagy a szokásos működési cikluson belül, ha az hosszabb) esedékes. Egyéb esetben ezek az összegek a hosszú lejáratú kötelezettségek között kerülnek bemutatásra.

A szállítói kötelezettségek kezdetben valós értéken kerülnek megjelenítésre, a későbbiekben pedig az effektív kamatláb módszerrel meghatározott amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre.

## 2.11 Hitelek

A hitelek/kölcsönök kezdetben a tranzakciós költségekkel csökkentett valós értéken kerülnek megjelenítésre. A hitelek/kölcsönök a későbbiekben amortizált bekerülési értéken kerülnek nyilvántartásra; a (tranzakciós költségekkel csökkentett) felvett hitelösszeg és a visszafizetendő érték közötti különbözet a kölcsön futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

A kapcsolt felektől kapott, illetve a kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök kezdeti megjelenítése kapcsán hozott kritikus számviteli döntéseket a 4.1 megjegyzés tartalmazza.

## 2.12 Tényleges és halasztott nyereségadó

A tárgyidőszaki nyereségadó ráfordítás a tényleges és a halasztott adót foglalja magában. A nyereségadó az eredménykimutatásban kerül megjelenítésre, kivéve, ha az egyéb átfogó eredményben vagy közvetlenül a saját tőkében megjelenített tételekhez kapcsolódik. Ebben az esetben az adó is az egyéb átfogó eredményben vagy közvetlenül a saját tőkében kerül megjelenítésre.

A Társaság az alábbiakat tekinti nyereségadónak az IAS12 alapján:

- társasági adó
- helyi iparüzési adó
- innovációs járulék

A tényleges nyereségadó a mérlegfordulónapon hatályba helyezett vagy lényegében hatályba helyezett adótörvények alapján kerül kiszámításra. A vezetés időszakonként felülvizsgálja, hogy az adóbevallások tartalmazznak-e olyan tételeket, amelyek esetén az adótörvények értelmezése nem egyértelmű. A Társaság ilyen esetekben kötelezettséget képez az adóhatóság felé várhatóan megfizetendő összegekre.

Mivel a Társaság IFRS szerint készíti éves beszámolóját, így 2017. január 1-től a nyereségadónak minősített adók megállapítása az IFRS szerinti adatok alapján történik.

Tekintettel arra, hogy a Társaság 2018.09.30-án Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként került nyilvántartásba vételre, a társasági adó alapját a Társasági adóról szóló 1996. évi LXXXI törvény 15. §-ban foglalt szabályok szerint határozza meg.

## 2.13 Kamatbevétel

A kamatbevétel az effektív kamatláb módszerrel kerül megjelenítésre. Kölcsönök és követelések értékvesztése esetén a Társaság a könyv szerinti értéket a megtérülő összegre csökkenti, ami az instrumentum eredeti effektív kamatlábal diszkontált becslült jövőbeli cash flow. A továbbiakban a diszkont visszafordulásából adódó különbözet kamatbevétként jelenik meg. Az értékvesztett kölcsönökből és követelésekből származó kamatbevétel az eredeti effektív kamatláb alkalmazásával kerül megjelenítésre.

## 2.14 Osztalékfizetés

A Társaság részvényeseinek fizetendő osztalékot a Társaság a pénzügyi beszámolójában kötelezettségként mutatja ki abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták.

# Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

## 2.15 Egyéb befektetési bevételek

Egyéb befektetési bevételek között jeleníti meg a Társaság a leányvállalataitól kapott osztalékbevételeket. Az osztalékbevételek akkor kerül megjelenítésre, amikor a Társaság jogosulttá válik az osztalékra.

A Társaság a 2025-ös évben a BP1 Első Ütem Zrt-től, valamint az Evern Invest Hungary Ingatlanforgalmazó Kft-től kapott osztalékokat.

## 3. Pénzügyi kockázatkezelés

### 3.1 Pénzügyi kockázati tényezők

A Társaság tevékenységei által az alábbi pénzügyi kockázatoknak van kitéve: piaci kockázat (beleértve az árfolyamkockázatot, a valós érték kamatkockázatot, a cash flow kamatkockázatot és az árkockázatot), hitelezési kockázat és likviditási kockázat. A Társaság átfogó kockázatkezelési programja a pénzügyi piacok kiszámíthatatlanságára összpontosít és annak a Társaság pénzügyi tevékenységére gyakorolt potenciális negatív hatásait igyekszik minimalizálni.

A Társaság kockázatkezelését a központi treasury osztály végzi.

#### (a) Piaci kockázat

##### (i) Árfolyamkockázat

A Társaság külföldi devizás eszközöket is tart, ami magában hordozza a devizaárfolyamok, különösen a forint árfolyamának változásából adódó kockázatot. Árfolyamkockázat jövőbeli kereskedelmi tranzakciókból, a mérlegben megjelenített eszközökből és kötelezettségekből keletkezhet.

Ha a forint 2024. december 31-én érvényes árfolyamok alapján 5%-kal gyengült volna az EUR-val szemben minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 1 016 EUR-val lett volna alacsonyabb, ami főként a bankkegyenlegből és a nyitott szállítói számla átértékeléséből adódik.

Ha a forint 2025. december 31-én érvényes árfolyamok alapján 5%-kal gyengült volna az EUR-val szemben minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 3 063 EUR-val lett volna alacsonyabb, ami főként a bankkegyenlegből és a nyitott szállítói számla átértékeléséből, valamint adókövetelések átértékeléséből adódik.

##### (ii) Árkockázat

A Társaságnak nincs tőzsdei árukkal, illetve pénzügyi instrumentumokkal kapcsolatos árkockázata.

#### (b) Hitelezési kockázat

Hitelezési kockázat pénzeszközökből és pénzeszköz-egyenértékesekből, bankoknál és pénzügyintézeteknél elhelyezett betétekből, valamint a leányvállalatokkal szembeni hitelezési kitétségekből származik, beleértve a kinnlevőségeket és azokat a tranzakciókat, amelyekre a Társaság kötelezettséget vállalt. A hitelezési kockázattal kapcsolatos további közzétételeket lásd a 18. Hitelek, kölcsönök megjegyzésekben.

#### (c) Kamatkockázat

A Társaság a szabad pénzeszközeiből a leányvállalatai részére szükség szerint kölcsönöket nyújt. A Társaság kamatkockázata az ezen kihelyezett kölcsönök kamatlábainak változásából ered.

A kamatkockázat kezelése érdekében a Társaság az alábbi kontrollokat alkalmazza:

- **Időszakos felülvizsgálat:** A kihelyezett kölcsönök kamatmértékét a Futureal csoport, amelyhez a Társaság is tartozik félévente felülvizsgálja.
- **Piaci alapú árazás:** A kamatlábak meghatározása során a Futureal csoport, amelyhez a Társaság is tartozik törekszik a független felek között elvárható piaci kamatszint alkalmazására, ezzel minimalizálva az árfolyamkockázatokat és a kamatbevételek volatilitását.
- **Monitoring:** A vezetés folyamatosan figyelemmel kíséri a leányvállalatok tőkehelyzetét és törlesztési képességét. Amennyiben az elemzés a kockázat jelentős változását mutatja, a Társaság intézkedik a kamatfeltételek módosításáról vagy a szükséges értékvesztések elszámolásáról.

# Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló

## 2025. december 31.

### A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Társaság nem alkalmaz származékos ügyleteket a kamatkockázat fedezésére, mivel az kapcsolt hitelek rendszeres fél éves kamat-felülvizsgálata megfelelő rugalmasságot biztosít a kockázatok kezelésére.

#### (d) Likviditási kockázat

A cash flow előrejelzéseket a központi treasury osztály összesíti. A pénzügyi szervezet figyelemmel kíséri a Társaság likviditási követelményeinek teljesítésére vonatkozó gördülő előrejelzéseket a működéshez szükséges megfelelő pénzeszköz állomány biztosítása érdekében. Ezek az előrejelzések figyelembe veszik a Társaság pénzügyi terveit, a szerződésben rögzített mutatószámok betartását, a mérlegadatokon alapuló belső mutatók célértékeit, valamint adott esetben a külső szabályozói vagy jogi előírásokat.

Adatok EUR-ban

| 2025. december 31-én               | 3 hónapnál<br>rövidebb<br>lejáratú | 3 hónap és<br>1 év közötti<br>lejáratú | 1 és 2 év<br>közötti<br>lejáratú | 2 és 5 év<br>közötti<br>lejáratú | 5 éven túli<br>lejáratú |
|------------------------------------|------------------------------------|--|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Hitelek/kölcsönök                  | 0                                  | 0                                      | 0                                | 0                                | 0                       |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek | 57 391                             | 0                                      | 0                                | 0                                | 0                       |

| 2024. december 31-én               | 3 hónapnál<br>rövidebb<br>lejáratú | 3 hónap és<br>1 év közötti<br>lejáratú | 1 és 2 év<br>közötti<br>lejáratú | 2 és 5 év<br>közötti<br>lejáratú | 5 éven túli<br>lejáratú |
|------------------------------------|------------------------------------|--|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Hitelek/kölcsönök                  | 0                                  | 0                                      | 0                                | 0                                | 0                       |
| Szállítók és egyéb kötelezettségek | 71 074                             | 0                                      | 0                                | 0                                | 0                       |

A fenti táblázat a Társaság nem származékos pénzügyi kötelezettségeinek megfelelő lejáratú csoportok szerinti elemzését tartalmazza a mérlegfordulónapon a szerződéses lejáratig hátralévő időszak alapján. A táblázatban szereplő összegek a szerződéses, nem diszkontált cash flow-kat jelentik.

### 3.2 A tőke kezelése

A Társaság célja a tőkeszerkezet alakításával, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét, hogy tulajdonosának és egyéb érdekeltségű csoportjainak hasznot biztosítson, és egy optimális tőkeszerkezetet tartson fenn a tőkeköltés csökkentése érdekében.

A Társaság ennek értékelése során a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény előírásait követi figyelemmel. E törvény szerinti megfelelő tőke fenntartásakor a Társaságnak a Saját tőke megfeleltetési tábla (21. megjegyzés) szerinti saját tőkét és azok elemeit kell figyelembe vennie.

# Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

## 4. Kritikus számviteli becslések és megítélések

A Társaság a becsléseket és megítéléseket múltbeli tapasztalatok és egyéb tényezők, így az adott körülmények között észszerűnek gondolt jövőbeli eseményekkel kapcsolatos várakozások alapján folyamatosan értékeli.

### 4.1 Kritikus számviteli becslések, feltételezések és számviteli politikák

A Társaság a jövőre vonatkozóan becslésekkel és feltételezésekkel él. Az ebből eredő számviteli becslések – a definícióból adódóan – csak ritkán egyeznek meg a tényleges eredményekkel. Azok a becslések és feltételezések, amelyek miatt jelentős mértékben módosulhat az eszközök és források mérlegben szereplő értéke, az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

#### *Kapcsolt vállalkozásnak nyújtott kölcsönök elszámolása*

A Társaság a csoport leányvállalatainak nyújt kölcsönöket. A hiteleket különböző devizákban denominálják, és igény szerint fizetendők vissza. A Társaság dinamikusan reagál a leányvállalatok finanszírozási igényeire, és szükség esetén folyamatosan újra elosztja a kölcsönöket. A kölcsönök rövid vagy hosszú lejáratú besorolását a Társaság a szerződések alapján végzi el. Mivel a társaság holdingtársaság, a vezetőség úgy véli, hogy működési tevékenysége magában foglalja azt is, hogy a leányvállalatai részére szükség szerint finanszírozási tevékenységet is végez.

#### *Részesedések elszámolása*

A Társaság a részesedéseket bekerülési értéken jeleníti meg.

A Társaság minden beszámolási időszakban felülvizsgálja a részesedések könyv szerinti értékét és amennyiben a könyv szerinti érték alacsonyabb, mint a bekerülési érték, akkor értékvesztést számol el pénzügyi ráfordításként. A felülvizsgálat során a Társaság figyelembe veszi a leányvállalat egyedi beszámolójában szereplő saját tőke helyzetét, várható üzletmenetét. A leányvállalatok saját tőkéje az ingatlanal rendelkező cégek esetén tartalmazza az értékhelyesbítést is, mivel az ingatlanok valós értéken kerülnek kimutatásra a leányvállalatoknál. Az összehasonlító időszakban értékvesztés elszámolásra nem került sor, míg a tárgyév során 581 023,91 EUR értékvesztés elszámolására volt szükség. Az összehasonlító időszakban 604 713,91 EUR összegű értékvesztést írtak vissza, a tárgyév során értékvesztés visszairás nem történt (bővebben lásd az 5. jegyzet).

## Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

### 5. Befektetés leányvállalatba

A Társaság 2025. december 31-én az alábbi részesedésekkel rendelkezett:

| Név  | Bejegyzés országa és a tevékenység helye | Az üzleti tevékenység jellege | Az társaság által közvetlenül birtokolt törzsbetétek aránya (%) | Az társaság által közvetlenül birtokolt törzsbetétek aránya (%) |
|--|--|-------------------------------|---|---|
|  |  |                               | 2025. december 31.  | 2024. december 31.  |
| Futureal Prime Construction Kft.             | Magyarország                             | Ingatlanfejlesztő Projekt cég | 100%  | 100%  |
| Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.     | Magyarország                             | Ingatlanfejlesztő Projekt cég | 0%  | 100%  |
| BP1 Első Ütem Zrt.                           | Magyarország                             | Ingatlanfejlesztő Projekt cég | 100%  | 100%  |
| Evern Invest Hungary Ingatlanforgalmazó Kft. | Magyarország                             | Ingatlanfejlesztő Projekt cég | 0%  | 100%  |

2018. november 8-án a Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2018. szeptember 30.-ai hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként nyilvántartásba vette a következő leányvállalataival, mint ugyanezen hatállyal nyilvántartásba vett projektársaságokkal, együtt:

- AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft. (adószám: 13803140-2-42),
- Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft. (adószám: 13849867-2-42)
- Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft. (adószám: 13761657-2-42)
- Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. (adószám: 25742860-2-42)
- Futureal Prime Properties Construction Kft. (adószám: 26340447-2-42).

A 2024-es év folyamán a Társaság értékesítette a Corvin Innovation Campus Zrt.-ben, a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.-ben, a Futureal Béta Kft.-ben és a Portfolio Real Estate Hungary Kft.-ben lévő részesedéseit.

A 2025-ös év folyamán a Társaság értékesítette a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.-ben és az Evern Invest Hungary Ingatlanforgalmazó Kft.-ben lévő részesedéseit.

A 2025-ös év folyamán a Társaság 20 000 000 EUR értékben tőkét emelt a BP1 Első Ütem Zrt.-ben.

Befektetésekben történt változásokat az alábbi táblázat mutatja be.

| Adatok EUR-ban                                   | 2025              | 2024              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Év elején (január 1.)</b>                     | <b>7 527 184</b>  | <b>12 279 532</b> |
| Befektetés értékesítés                           | -4 142 113        | - 5 357 062       |
| Befektetés vásárlás/alapítás/pótbefizetés        | 20 000 000        | 0                 |
| Értékvesztés/kivezetett értékvesztés elszámolása | 3 395 812         | 604 714           |
| <b>Időszak végén</b>                             | <b>26 780 883</b> | <b>7 527 184</b>  |

# Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A részesedések bekerülési értékét az alábbi tábla mutatja:

| Név:                             | Részesedés bekerülése: | Részesedés bekerülési értéke (EUR): |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Futureal Prime Construction Kft. | 2019.09.26.            | 5 500                               |
| BP1 Első Ütem Zrt.               | 2018.11.23             | 7 690 650                           |

Az elszámolt értékvesztések alakulását a következő táblázat mutatja be:

| Adatok EUR-ban                               | Nyitó értékvesztés 2025.01.01 | Tárgyévben elszámolt értékvesztés | Tárgyévben kivezetett értékvesztés | Záró értékvesztés 2025.12.31 |
|--|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| Futureal Prime Construction Kft.             | 5 038                         | 0                                 | 0                                  | 5 038                        |
| Evern Invest Hungary Ingatlanforgalmazó Kft. | 3 395 812                     | 581 024                           | 3 976 836                          | 0                            |
| <b>Összesen</b>                              | <b>3 400 850</b>              | <b>581 024</b>                    | <b>3 976 836</b>                   | <b>5 038</b>                 |

A leányvállalati befektetéseken lévő részesedések után a leányvállalatok saját tőkéit alapul véve a tárgyévben a menedzsment az Evern Invest Hungary Kft. leányvállalati részesedés után 581 024 EUR összegű értékvesztést számolt el, majd a részesedés értékesítésekor ezen részesedés összevezetésre került a korábban elszámolt értékvesztéssel.

Az egyes leányvállalatokban lévő befektetések könyv szerinti értékét az alábbi táblázat mutatja:

| Adatok EUR-ban                               | 2025.12.31        | 2024.12.31       |
|--|-------------------|------------------|
| Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.     | 0                 | 141 587          |
| BP1 Első Ütem Zrt.                           | 26 780 883        | 6 780 883        |
| Futureal Prime Construction Kft.             | 0                 | 0                |
| Evern Invest Hungary Ingatlanforgalmazó Kft. | 0                 | 604 714          |
| <b>Összesen</b>                              | <b>26 780 883</b> | <b>7 527 184</b> |

## 6. Rövid lejáratra adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak

Adatok EUR-ban

| Adott kölcsönök könyv szerinti értéke:              | 2025.12.31       | 2024.12.31       |
|---|------------------|------------------|
| Futureal Prime Construction Kft. -nek adott kölcsön | 0                | 0                |
| BP1 Első Ütem Kft. -nek adott kölcsön               | 3 852 290        | 4 400 000        |
| Evern Invest Hungary Kft.                           | 0                | 181 403          |
| <b>Összesen</b>                                     | <b>3 852 290</b> | <b>4 581 403</b> |

A kölcsönök megoszlása devizánként:

| Adatok EUR-ban  | 2025. december 31. | 2024. december 31. |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| EUR             | 3 852 290          | 4 581 403          |
| HUF             | 0                  | 0                  |
| <b>Összesen</b> | <b>3 852 290</b>   | <b>4 581 403</b>   |

| Adatok EUR-ban                  | 2025. december 31. | 2024. december 31. |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Rövid lejáratú adott kölcsönök  | 3 852 290          | 4 581 403          |
| Hosszú lejáratú adott kölcsönök | 0                  | 0                  |
| <b>Összesen</b>                 | <b>3 852 290</b>   | <b>4 581 403</b>   |

# Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

## A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Az Evern Invest Hungary Kft. -nek adott kölcsön az év első felében törlesztésre került.

A Finext Nyrt. által a többi projektársaságnak adott kölcsön rövid lejáratú. Értékvesztést a Társaság a Futureal Prime Construction Kft. -nek adott kölcsönére képzett, melynek összege a kölcsönösszeg 100%-a, 15 821,3 EUR, valamint az elhatárolt kamat összegére, ami 1 775,95 EUR. A BP1 Első Ütem Kft.-nek adott kölcsön esetében a Társaság megvizsgálta a várható cash flow-kat és ezek alapján úgy ítélte meg, hogy értékvesztés elszámolására nincs szükség.

## 7. Kamatbevétel, Egyéb befektetési bevétel, Adminisztratív és egyéb költségek Kamatráfordítások

A Társaság 2025. december 31.-én aktív elhatárolással szemben kimutat 24 000 EUR Investor Relations (befektetői kapcsolatok) szolgáltatási díjat egyéb befektetési bevételként, mely szolgáltatást a Társaság a saját és leányvállalatai szabályozott ingatlanbefektetési társaságként való működéséhez vett igénybe a holding tevékenységhez kapcsolódóan.

| Adatok EUR-ban                                | 2025.01.01-<br>2025.12.31 | 2024.01.01-<br>2024.12.31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| IC kölcsön után kapott kamat és egyéb kamatok | 358 162                   | 380 829                   |
| Bankkamat bevételek                           | 1 978                     | 822                       |
| <b>Kamatbevételek</b>                         | <b>360 140</b>            | <b>381 651</b>            |
| Osztalékbevétel                               | 30 579 713                | 0                         |
| Egyéb befektetési bevétel                     | 70 425                    | 377                       |
| <b>Egyéb befektetési bevételek</b>            | <b>30 650 138</b>         | <b>377</b>                |

Adminisztratív és egyéb költségek megoszlása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

| Adatok EUR-ban                                | 2025.01.01-<br>2025.12.31 | 2024.01.01-<br>2024.12.31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Könyvelési és könyvvizsgálati díjak           | -77 416                   | -63 211                   |
| Igazgatósági tiszteletdíjak                   | -40 576                   | -40 043                   |
| Igazgatósági tiszteletdíjak adói és járulékai | -3 600                    | -3 254                    |
| Tőzsdei kibocsátói közzétételi díjak          | -21 246                   | -21 214                   |
| Egyéb költségek                               | -32 315                   | -61 573                   |
| <b>Adminisztratív és egyéb költségek</b>      | <b>-175 153</b>           | <b>-189 295</b>           |

A kamatráfordítások megoszlása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

| Adatok EUR-ban           | 2025.01.01-<br>2025.12.31 | 2024.01.01-<br>2024.12.31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Bankkamat                | 0                         | 0                         |
| IC kamat                 | -1 153                    | -127 288                  |
| <b>Kamatráfordítások</b> | <b>-1 153</b>             | <b>-127 288</b>           |

## 8. Pénzügyi eredmény

| Adatok EUR-ban                                     | 2025.01.01-<br>2025.12.31 | 2024.01.01-<br>2024.12.31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Részesedések értékvesztése                         | -581 024                  | 0                         |
| Értékesített értékpapírok, részesedések vesztesége | 0                         | -4 877                    |
| Realizált árfolyamvesztés                          | -2 646                    | -5 124                    |
| Elengedett kapott osztalék                         | -25 000                   | 0                         |

## Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

|  |                 |                |
|--|-----------------|----------------|
| Fordulónapi nem realizált árfolyamvesztés                        | 0               | -698           |
| <b>Pénzügyi ráfordítások</b>                                     | <b>-608 670</b> | <b>-10 699</b> |
| Befektetési jegyekből származó hozamok, árfolyamnyereségek       | 51 666          | 0              |
| Realizált árfolyamnyereség                                       | 1 637           | 602            |
| Fordulónapi nem realizált árfolyamnyereség                       | 632             | 0              |
| Részesedés, értékpapír, tartós bankbetét értékvesztés visszairás | 0               | 604 714        |
| Részesedések értékesítésének eredménye                           | 0               | 138 857        |
| <b>Pénzügyi bevételek</b>  | <b>53 935</b>   | <b>744 173</b> |
| <b>Pénzügyi eredmény</b>   | <b>-554 735</b> | <b>733 475</b> |

Részesedések értékvesztést bővebben lásd az 5. jegyzetben, az adott kölcsönök után elszámolt értékvesztést bővebben lásd a 6. pontban.

### 9. Nyereségadó

| Adatok EUR-ban  | 2025.01.01-<br>2025.12.31 | 2024.01.01-<br>2024.12.31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Adózás előtti eredmény  | 30 279 237                | 798 920                   |
| Társaság adókulcsával számított adórátfordítás (9%)                         | -2 725 131                | -71 903                   |
| - Kapott bevételként elszámolt osztalék (Nem adóköteles nyereség adóhatása) | 2 752 174                 | 0                         |
| - Nem adóköteles nyereség (+) / veszteség (-) adóhatása                     | 6 309                     | 70 338                    |
| - Adóban nem érvényesíthető költségek adóhatása                             | -108 674                  | -74 735                   |
| Számított adó   | -75 322                   | -76 300                   |
| SZIT miatti korrekció   | 24 253                    | 9 471                     |
| <b>Nyereségadó 2025.01.01-2025.12.31 és 2024.01.01 – 2024.12.31</b>         | <b>-51 069</b>            | <b>-66 829</b>            |
| - Előző évi társasági adó módosítás   | 0                         | 0                         |
| <b>Nyereségadó előző évi társasági adó módosításokkal együtt</b>            | <b>-51 069</b>            | <b>-66 829</b>            |

Az Adóban nem érvényesíthető költségek adóhatása sor jelentős része a részesedések után elszámolt értékvesztés, valamint a kapcsolt vállalkozások közötti kölcsönök után számított IC kamat.

Az éves nyereségadók az alábbi táblázat szerint oszlanak meg adótípusok közt:

|  | Adatok EUR-ban... |                |
|--|-------------------|----------------|
| Nyereségadó megoszlás adótípusok közt: | 2025.12.31        | 2024.12.31     |
| <b>IFRS Nyereségadó</b>                | <b>-51 069</b>    | <b>-66 829</b> |
| Társasági adó                          | -51 069           | -66 829        |
| Társasági adó (halasztott)             | 0                 | 0              |

A Nemzetközi pénzügyi és beszámolási sztenderdek és a magyar adótörvények közti különbözőségek időleges különbözeteket eredményeznek általában az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és adóértéke közt, azonban a Finext Nyrt-ben sem 2024-ben, sem 2025-ben nem volt ilyen tétel.

A Társaság 2017. január 1-től az IFRS számok alapján állapítja meg adóalapját. Tekintettel arra, hogy a Társaság 2018.09.30-án Szabályozott Ingatlanbefektetési Projektársaságként került nyilvántartásba vételre, a társasági adó alapját a Társasági adóról szóló 1996. évi LXXXI törvény 15. §-ban foglalt szabályok szerint kell meghatározni.

## Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

### 10. Pénzügyi instrumentumok

A Társaság az alábbi kölcsönökkel, követelésekkel, illetve amortizált bekerülési értéken nyilvántartott egyéb pénzügyi kötelezettségekkel rendelkezik 2024. december 31-én, illetve 2025. december 31-én.

A Vezetés megítélése szerint az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok valós értéke megegyezik a könyv szerinti értékkel. Ennek oka, hogy ilyen instrumentumokon belül nincsenek a Társaságnak csak hitelinstrumentumai, befektetési jegyei, illetve pénzeszközei.

| Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Adatok EUR-ban   | 2025. december 31. | 2024. december 31. |
| <b>Mérlegben levő pénzügyi eszközök</b>                              |                    |                    |
| Rövid lejáratra adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak                | 3 852 290          | 4 581 403          |
| Pénz és pénzeszköz egyenértékes                                      | 50 330             | 51 143             |
| Vevők és egyéb követelések   | 211 621            | 139 523            |
| Osztalékulási követelések  | 25 020 000         | 0                  |
| <b>Összesen</b>  | <b>29 134 241</b>  | <b>4 772 069</b>   |
| <b>Mérlegben levő kötelezettségek</b>                                |                    |                    |
| Szállítói és egyéb kötelezettségek                                   | 57 391             | 71 074             |
| Rövid lejáratú hitelek   | 0                  | 0                  |
| Nyereségadó kötelezettség  | 15 480             | 64 093             |
| <b>Összesen</b>  | <b>72 871</b>      | <b>135 167</b>     |

A pénz és pénzeszköz egyenértékesek között 2025.12.31-én a bankszámlák mellett a Pictet befektetési jegyei találhatóak, melyek értékelése valós értéken történik.

Az osztalékulási követelések soron a 2025.09.30-i közgyűlési határozatban megállapított és 2025.11.14-én kifizetett osztalékulási szerepel, melynek összegét a Társaság a 2025.06.30-i fordulónapra készített közbenső mérleg alapján határozta meg.

| Valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Adatok EUR-ban                                 | 2025. december 31. | 2024. december 31. |
| <b>Mérlegben levő pénzügyi eszközök</b>        |                    |                    |
| Pénz és pénzeszköz egyenértékes                | 2 850 000          | 16 300 000         |
| <b>Összesen</b>                                | <b>2 850 000</b>   | <b>16 300 000</b>  |

# Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

## 11. Vevők és egyéb követelések, követelések osztalékkelőleg kifizetés miatt, nyereségadó követelés

| Adatok EUR-ban                                     | 2025. december 31. | 2024. december 31. |
|--|--------------------|--------------------|
| Bevételek aktív időbeli elhatárolásai              | 24 000             | 645                |
| Különféle egyéb követelések                        | 164 762            | 0                  |
| Vevő követelések                                   | 338                | 9 007              |
| Követelés jellegű AIE értékvesztése                | -1 776             | -1 131             |
| Kamatbevétel elhatárolása                          | 23 600             | 125 868            |
| Egyéb adókövetelések                               | 0                  | 1 384              |
| Áfa követelés                                      | 697                | 3 750              |
| <b>Vevő- és egyéb követelések</b>                  | <b>211 621</b>     | <b>139 523</b>     |
| <b>Nyereségadó követelés</b>                       | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Követelések osztalékkelőleg kifizetés miatt</b> | <b>25 020 000</b>  | <b>0</b>           |

A 2025-ös évi bevétel elhatárolás részletesen, nettó összegben a 7. pontban került leírásra.

A különféle egyéb követelések sor jelentős részben az Evern Invest Hungary Kft.-vel szemben fennálló osztalékkövetelést tartalmazza. A követelések osztalékkelőleg kifizetés miatt sor a Társaság által a 2025.09.30-i közgyűlési határozat alapján kifizetett osztalékkelőlegekből áll.

A Társaság a 2025.06.30-i közbenső beszámoló eredményei alapján a 2025.09.30-i közgyűlés döntése értelmében osztalékkelőleget fizetett a részvényeseinek, az „A” sorozatú részvények után részvényenként 2,78 EUR, a „B” sorozatú részvények után részvényenként 1,39 EUR összegben, mely a különféle egyéb követelések soron jelenik meg.

A követelések korosítása a következő:

| Adatok EUR-ban        | 2025. december 31. | 2024. december 31. |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Le nem járt           | 46 908             | 130 516            |
| 1 és 3 hónap közötti  | 164 713            | 9 007              |
| 3 és 6 hónap közötti  | 0                  | 0                  |
| 6 és 12 hónap közötti | 0                  | 0                  |
| 12 hónapon túli       | 0                  | 0                  |
| <b>Összesen</b>       | <b>211 621</b>     | <b>139 523</b>     |

A Társaság vevő- és egyéb követelései az alábbi devizákban állnak fent:

| Adatok EUR-ban  | 2025. december 31. | 2024. december 31. |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| EUR             | 210 875            | 134 388            |
| HUF             | 746                | 5 135              |
| <b>Összesen</b> | <b>211 621</b>     | <b>139 523</b>     |

A vevőkövetelések nem tartalmaznak értékvesztett eszközöket. A vevő- és egyéb követeléseken belüli csoportokban található Futureal Prime Construction Kft.-nek adott rövid lejáratú kölcsön után elhatárolt kamat esetében felmerült értékvesztésre utaló objektív bizonyíték, így a Társaság a kamat (és a kölcsön után is) értékvesztés elszámolását tartotta indokoltnak.

A fordulónapon a hitelezési kockázatnak való maximális kitétség a fent említett egyes követeléscsoportok könyv szerinti értéke.

# Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Rövid lejáratú kölcsönre elszámolt értékvesztést a következő tábla mutatja:

| Adatok EUR-ban                   | Nyitó<br>értékvesztés<br>2025.01.01 | Tárgyévben<br>elszámolt<br>értékvesztés | Tárgyévben<br>visszaírt<br>értékvesztés | Záró<br>értékvesztés<br>2025.12.31 |
|----------------------------------|-------------------------------------|---|---|------------------------------------|
| Futureal Prime Construction Kft. | 10 321                              | 5 500                                   | 0                                       | 15 821                             |
| <b>Összesen</b>                  | <b>10 321</b>                       | <b>5 500</b>                            | <b>0</b>                                | <b>15 821</b>                      |

A rövid lejáratú kölcsönök után járó kamatkövetelésre elszámolt értékvesztést az alábbi tábla mutatja:

| Adatok EUR-ban                   | Nyitó<br>értékvesztés<br>2025.01.01 | Tárgyévben<br>elszámolt<br>értékvesztés | Tárgyévben<br>visszaírt<br>értékvesztés | Záró<br>értékvesztés<br>2025.12.31 |
|----------------------------------|-------------------------------------|---|---|------------------------------------|
| Futureal Prime Construction Kft. | 1 131                               | 645                                     | 0                                       | 1 776                              |
| <b>Összesen</b>                  | <b>1 131</b>                        | <b>645</b>                              | <b>0</b>                                | <b>1 776</b>                       |

## 12. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

A pénz és pénzeszköz-egyenértékesek a következőket tartalmazzák a cash flow kimutatásban:

| Adatok EUR-ban                           | 2025. december 31. | 2024. december 31. |
|--|--------------------|--------------------|
| Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek        | 2 900 330          | 16 351 143         |
| <b>Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek</b> | <b>2 900 330</b>   | <b>16 351 143</b>  |

A pénz és pénzeszköz-egyenértékesek az alábbi devizákban állnak fent:

| Adatok EUR-ban  | 2025. december 31. | 2024. december 31. |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| EUR             | 2 893 325          | 16 344 024         |
| HUF             | 5 494              | 5 625              |
| PLN             | 1 511              | 1 494              |
| <b>Összesen</b> | <b>2 900 330</b>   | <b>16 351 143</b>  |

A Társaság pénzügyintézetének (az „ultimate parent” minősítése, mivel a magyar pénzügyintézet minősítése nem elérhető) hitelminősítése a Standard & Poor’s Nemzetközi Hitelminősítő Intézet adatai alapján BBB. A Társaság a pénzeszközök vonatkozásában értékvesztés elszámolását nem tartja indokoltnak mivel csak magas hitelminősítésű azaz kockázatmentes pénzügyintézetnél tartja pénzeszközeit.

| Adatok EUR-ban                     | 2025. december 31. | 2024. december 31. |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| BBB                                | 50 330             | 51 143             |
| Money market Fund befektetési jegy | 2 850 000          | 16 300 000         |
| <b>Összesen</b>                    | <b>2 900 330</b>   | <b>16 351 143</b>  |

## 13. Jegyzett tőke és árszió

| Adatok EUR-ban | Jegyzett tőke |
|----------------|---------------|
| 2024.12.31.    | 25 200 000    |
| 2025.12.31.    | 25 200 000    |

A Társaság alaptőkéje 500.000 db egyenként 2,8000 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált törzsrészvényből áll. 2018-ban 17.000.000 db egyenként 1,4000 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált törzsrészvény kibocsátására került sor.

# Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

## A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Társaságnak a Részvényátruházások után a 2025. december 31-i állapot szerint egy fő részvényese volt, a Futureal Development Holding Kft, amely a Társaságban 491.000 db „A” Részvénnyel (amely az összes szavazati jog 5,456%-át testesítette meg), és 12.320.000 db „B” Részvénnyel (amely az összes szavazati jog 68,444%-át testesítette meg), összesen 73,90%-os szavazati jogot megtestesítő részesedéssel rendelkezett.

A Futureal Development Holding Kft. fenti részesedésén túl – az összesen 17.500.000 „A” és „B” Részvényből – fennmaradó, összesen 26,10%-os szavazati jogot megtestesítő 9.000 db „A” és 4.680.000 db „B” Részvénnyel olyan részvényesek rendelkeznek, akiknek a Társaságban közvetlenül és közvetve birtokolt, szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogainak aránya egyenként nem éri el az 5%-ot („Közkezhányad-tulajdonosok”).

A 2025.12.31-i állapot szerint az előbbiekhöz képest a tárgyévben nem történt változás a részvényesek körében.

### 14. Tőketartalék, Egyéb tartalékok

| Adatok EUR-ban   | 2025. december 31. | 2024. december 31. |
|------------------|--------------------|--------------------|
| Tőketartalék     | 3 264 085          | 7 270 469          |
| Egyéb tartalékok | 0                  | 0                  |

### 15. Felhalmozott eredmény

| Adatok EUR-ban   | Felhalmozott eredmény |
|--|-----------------------|
| <b>2024.12.31.</b>   | <b>-4 006 384</b>     |
| Tőketartalék átvezetése közgyűlési határozat alapján                   | 4 006 384             |
| 2024-es eredményből és leányvállalati osztalékból jóváhagyott osztalék | 0                     |
| Tárgyévi eredmény  | 30 228 168            |
| <b>2025.12.31.</b>   | <b>30 228 168</b>     |

### 16. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaságnak sem 2024.12.31-én, sem 2025.12.31-én nem voltak hosszú lejáratú kötelezettségei.

| Adatok EUR-ban                         | 2025. december 31. | 2024. december 31. |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>           |

### 17. Szállítói és egyéb kötelezettségek

| Adatok EUR-ban   | 2025. december 31. | 2024. december 31. |
|--|--------------------|--------------------|
| Szállítói kötelezettségek  | 8 897              | 23 227             |
| Elhatárolt költségek   | 37 195             | 37 302             |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettség (Fizetendő adók, járulékok, tiszteletdíj) | 11 299             | 10 545             |
| Elhatárolt bevételek (jóváírások)  | 0                  | 0                  |
| <b>Összesen</b>  | <b>57 391</b>      | <b>71 074</b>      |

A Társaság szállítói és egyéb kötelezettségei az alábbi devizákban állnak fent:

| Adatok EUR-ban  | 2025. december 31. | 2024. december 31. |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| EUR             | 31 185             | 11 027             |
| HUF             | 26 206             | 60 047             |
| <b>Összesen</b> | <b>57 391</b>      | <b>71 074</b>      |

# Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

## 18. Hitelek, kölcsönök

### Kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsönök

| Adatok EUR-ban                     | 2025. december 31. | 2024. december 31. |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Hosszú lejáratú</b>             |                    |                    |
| Kapcsolt vállalatnak adott kölcsön | 0                  | 0                  |
| <b>Hosszú lejáratú összesen</b>    | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Rövid lejáratú</b>              |                    |                    |
| Kapcsolt vállalatnak adott kölcsön | 3 852 290          | 4 581 403          |
| <b>Rövid lejáratú összesen</b>     | <b>3 852 290</b>   | <b>4 581 403</b>   |

A kapcsolt vállalatnak adott kölcsön 2025.12.31-én rövid lejáratú és emellett a kölcsönnyújtó által adott írásbeli kérésre tizenöt napon belül visszafizetendőek, ezért a forgóeszközök között kerül kimutatásra.

### A hosszú és rövid lejáratra adott kölcsönök könyv szerinti értéke:

A Társaság a csoport leányvállalatainak nyújt kölcsönöket. A hiteleket különböző devizákban denominálják, és igény szerint fizetendőek vissza. A Társaság dinamikusan reagál a leányvállalatok finanszírozási igényeire, és szükség esetén folyamatosan újra elosztja a kölcsönöket. Ennek alapján a Vezetőség úgy ítéli meg, hogy a kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök rövid lejáratúak. Mivel a társaság holdingtársaság, a vezetőség úgy véli, hogy működési tevékenysége magában foglalja a leányvállalatainak, pénzügyi közvetítőként való működését.

A kölcsönök könyv szerinti értéke és a piaci értéke között nincs lényeges eltérés.

A Társaság által adott kölcsönök a következő devizákban állnak fent:

| Adatok EUR-ban  | 2025. december 31. | 2024. december 31. |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| HUF             | 0                  | 0                  |
| EUR             | 3 852 290          | 4 581 403          |
| <b>Összesen</b> | <b>3 852 290</b>   | <b>4 581 403</b>   |

## 19. Halasztott nyereségadó

A Társaságnál a beszámolási időszakban nem merült fel olyan tétel, mely halasztott adó elszámolását eredményezné. Halasztott adóeszközök, illetve kötelezettségek nem kerülnek kimutatásra sem az idei sem az előző üzleti évben.

## Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

### 20. Nettó adósságállomány egyeztetése

Az alábbiakban a nettó adósságállományban bekövetkezett változások kerülnek bemutatásra.

| Adatok EUR-ban                                    | 2025.12.31       |
|---|------------------|
| Pénz és pénzeszköz egyenértékes                   | 2 900 330        |
| Hosszú lejáratú hitelek kapcsolt vállalkozásoktól | 0                |
| Rövid lejáratú hitelek kapcsolt vállalkozásoktól  | 0                |
| <b>Nettó adósságállomány</b>                      | <b>2 900 330</b> |

| Adatok EUR-ban                               | Pénz és<br>pénzeszköz<br>egyenértékes | Hosszú<br>lejáratú hitelek | Rövid lejáratú<br>hitelek | Összesen           |
|--|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------|
| <b>Nettó adósságállomány<br/>2024.01.01.</b> | 45 632                                | 0                          | -5 039 623                | <b>-4 993 991</b>  |
| Pénzeszköz változás                          | 16 305 511                            | 0                          | 0                         | <b>16 305 511</b>  |
| Rövid lejáratú hitel állomány<br>növekedés   | 0                                     | 0                          | 0                         | <b>0</b>           |
| Rövid lejáratú hitel állomány<br>csökkenés   | 0                                     | 0                          | 5 039 623                 | <b>5 039 623</b>   |
| <b>Nettó adósságállomány<br/>2024.12.31.</b> | <b>16 351 143</b>                     | <b>0</b>                   | <b>0</b>                  | <b>16 351 143</b>  |
| Pénzeszköz változás                          | -13 450 813                           | 0                          | 0                         | <b>-13 450 813</b> |
| Rövid lejáratú hitel állomány<br>növekedés   | 0                                     | 0                          | 0                         | <b>0</b>           |
| Rövid lejáratú hitel állomány<br>csökkenés   | 0                                     | 0                          | 0                         | <b>0</b>           |
| <b>Nettó adósságállomány<br/>2025.12.31</b>  | <b>2 900 330</b>                      | <b>0</b>                   | <b>0</b>                  | <b>2 900 330</b>   |

### 21. Saját tőke megfeleltetési tábla

A magyar számviteli törvény az IFRS-ek szerinti éves beszámolót készítő gazdálkodónak a beszámoló fordulónapjára vonatkozóan saját tőke megfeleltetési táblát kell összeállítania, amelyet a kiegészítő megjegyzések részeként kell bemutatni. A Társaság ezen kötelezettségének az alábbiak szerint tesz eleget.

|   | 2025.12.31        | 2024.12.31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b><u>IFRS-ek szerinti saját tőke (Szt. 114/B. (4))</u></b> |                   |                   |
| Jegyzett tőke   | 25 200 000        | 25 200 000        |
| Visszavásárolt saját részvény                               | 0                 | 0                 |
| Tartalékok  | 3 264 085         | 2 531 994         |
| Adózott eredmény  | 30 228 168        | 732 091           |
| <b>IFRS szerinti saját tőke (114/B. (4) a.)</b>             | <b>58 692 253</b> | <b>28 464 085</b> |

**Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló  
2025. december 31.**

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

**Saját tőke (Szt. 114/B. (4) a.)**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| IFRS-ek szerinti saját tőke   | 58 692 253        | 28 464 085        |
| Kapott pótbefizetés IFRS szerint kötelezettségként kimutatott összege   | 0                 | 0                 |
| Adott pótbefizetés IFRS szerint eszközként kimutatott összege   | 0                 | 0                 |
| Tőketartalékba helyezendő átvett pénzeszközök, ha az halasztott bevétel (IFRS)                                    | 0                 | 0                 |
| Átvett eszközök értéke, ha az halasztott bevételként kerül megjelenítésre (IFRS)                                  | 0                 | 0                 |
| Tőkeinstrumentumot eredményező tőkeemelés, ha azt tulajdonosokkal szembeni követelésként kellett kimutatni (IFRS) | 0                 | 0                 |
| <b>Saját tőke összesen (egyeztetett)</b>  | <b>58 692 253</b> | <b>28 464 085</b> |

**IFRS szerinti jegyzett tőke (Szt. 114/B. (4) b.)**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Létesítő okiratban kimutatott jegyzett tőke (megegyezik a cégbíróságon bejegyzett tőkével) | 25 200 000        | 25 200 000        |
| Visszavásárolt részvény névértéke  | 0                 | 0                 |
| <b>IFRS szerinti jegyzett tőke (egyeztetett)</b>   | <b>25 200 000</b> | <b>25 200 000</b> |

**Jegyzett, de be nem fizetett tőke (Szt. 114/B. (4) c.)**

|   |          |          |
|---|----------|----------|
| <i>Jegyzett, de be nem fizetett tőke</i>                        | 0        | 0        |
| <b>Jegyzett, de be nem fizetett tőke összesen (egyeztetett)</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

**Tőketartalék (Szt. 114/B. (4) d.)**

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| A saját tőke minden olyan elemének összege, amely nem felel meg az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke, a jegyzett, de be nem fizetett tőke, az eredménytartalék, az értékelési tartalék, a tárgyévi nyereség / veszteség vagy a lekötött tartalék fogalmának (e sort korrigálja a saját részvények bekerülési értéke is) | 3 264 085 | 7 270 469 |
|--|-----------|-----------|

**Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló  
2025. december 31.**

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Tőketartalék (egyeztetett)</b> | <b>3 264 085</b> | <b>7 270 469</b> |
|-----------------------------------|------------------|------------------|

**Eredménytartalék - (Szt. 114/B. (4) e.)**

|  |           |                   |
|--|-----------|-------------------|
| IFRS szerinti adózott és ki nem osztott halmozott eredmény a korábbi évekről (tárgyévi nélkül)   | 732 091   | -4 738 475        |
| IFRS szerint a felhalmozott eredmény javára vagy terhére elszámolt összegek  | 0         | 0                 |
| Kapott pótbefizetés azon összege, amely esetében a pótbefizetésből származó követeléséről a gazdasági társaság tulajdonosa (tagja) lemondott | 0         | 0                 |
| Adott pótbefizetés eszközként kimutatott összege   | 0         | 0                 |
| A jegyzett tőkéből vagy a tőketartalékból a veszteségek fedezetére átvezetett összeg   | 4 006 384 | 0                 |
| Az egyéb tartalékokból átvezetett bármely olyan összeg, amelynek átvezetését az IFRS-ek előírják vagy megengedik                             | 0         | 0                 |
| Fel nem használt fejlesztési tartalék kapcsolódó, halasztott adóval csökkentett összege (lekötött tartalék)                                  | 0         | 0                 |
| <b>Eredménytartalék (egyeztetett)</b>  | <b>0</b>  | <b>-4 738 475</b> |

**Értékelési tartalék (Szt. 114/B. (4) f.)**

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő egyéb átfogó jövedelem halmozott összege (±)                                      | 0        | 0        |
| Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő egyéb átfogó jövedelem tárgyévi egyéb átfogó jövedelmet is tartalmazó összege (±) | 0        | 0        |
| <b>Értékelési tartalék (egyeztetett)</b>   | <b>0</b> | <b>0</b> |

**Adózott eredmény (Szt. 114/B. (4) g.)**

|  |            |         |
|--|------------|---------|
| Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő folytatódó tevékenységekre bemutatott tárgyévi nyereség / veszteség (-) | 30 228 168 | 732 091 |
|--|------------|---------|

**Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló  
2025. december 31.**

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

|  |                   |                    |
|--|-------------------|--------------------|
| Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő megszűnt tevékenységekre bemutatott tárgyévi nyereség / veszteség | 0                 | 0                  |
| Számviteli Törvény szerint eredménnyel szemben, de az IFRS-ek szerint saját tőkével szemben elszámolt tételek, különösen: támogatások, a véglegesen átadott vagy kapott pénzeszközök;      | 0                 | 0                  |
| <b>Adózott eredmény (Szt. 114/A.9., 114/B. (4) g.)</b>   | <b>30 228 168</b> | <b>732 091</b>     |
| <hr/>  |                   |                    |
| <b><u>Lekötött tartalék (Szt. 114/B. (4) h.)</u></b>   |                   |                    |
| Kapott pótbefizetés IFRS szerint kötelezettséggként kimutatott összege   | 0                 | 0                  |
| Fel nem használt fejlesztési tartalék kapcsolódó halasztott adóval csökkentett összege (lekötött tartalék)   | 0                 | 0                  |
| <b>Lekötött tartalék összesen (egyeztetett)</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>           |
| <hr/>  |                   |                    |
| <b><u>114/B. § (5) a) Cégbíróságon bejegyzett tőke összegének és az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke összegének egyeztetése</u></b>  |                   |                    |
| Cégbíróságon bejegyzett tőke   | 25 200 000        | 25 200 000         |
| IFRS-ek szerinti jegyzett tőke   | 25 200 000        | 25 200 000         |
| <b>Eltérés (visszavásárolt saját részvény névértéke)</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>           |
| <hr/>  |                   |                    |
| <b>Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék (Szt. 114/B (5) b.)</b>   |                   |                    |
| Eredménytartalék előző évek (egyeztetett)  | 0                 | -4 738 475         |
| Tárgyévi adózott eredmény  | 30 228 168        | 732 091            |
| Befektetési célú ingatlanok halmozott értéknövekedése (adóhatással korrigálva)   |                   |                    |
| <b>Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék</b>   | <b>30 228 168</b> | <b>- 4 006 384</b> |
| <hr/>  |                   |                    |
| A közzétételre történő engedélyezés időpontjáig elszámolt kapott (járó) osztalék   | 0                 | 0                  |

## Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

|  |            |             |
|--|------------|-------------|
| Osztalékfizetésre rendelkezésre álló<br>eredménytartalék +tárgyév utáni<br>kapott, járó osztalék | 30 228 168 | - 4 006 384 |
|--|------------|-------------|

### Az egyeztetés eredményképpen létrejött saját tőke:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Jegyzett tőke                          | 25 200 000        |
| Tőketartalék                           | 3 264 085         |
| Eredménytartalék                       | 0                 |
| Halmazott egyéb átfogó jövedelem       | 0                 |
| Adózott eredmény                       | 30 228 168        |
| <b>Egyeztetett saját tőke összesen</b> | <b>58 692 253</b> |

### 22. Kötelezettség vállalások

A Társaságnak nincs 2024.12.31-én, illetve 2025.12.31-én olyan kötelezettség vállalása, mely alapján a jövőben jelentős összegű beruházási kiadásai merülnének majd fel.

### 23. Kapcsolt felek

Adatok EUR-ban

A Társaság a következő tranzakciókat folytatta kapcsolt felekkel:

(a) *Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása*

|  | 2025.12.31    | 2024.12.31 |
|--|---------------|------------|
| Szolgáltatások nyújtása:   |               |            |
| - Leányvállalatok részére tovább számlázandó jogi és<br>vagyonkezelési szolgáltatás                  | 0             | 0          |
| - Leányvállalatok részére tovább számlázandó jogi, IR és<br>vagyonkezelési szolgáltatás haszonkulcsa | 24 000        | 377        |
| <b>Összesen</b>  | <b>24 000</b> | <b>377</b> |

A Társaság az árbevétel nettó módon jeleníti meg az eredménykimutatásában, ezért a nyújtott szolgáltatás árbevétel növelő, az igénybevett szolgáltatás árbevétel csökkentő hatású. Termék értékesítés kapcsolt felek részére nem történt.

## Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

*(b) Termékek és szolgáltatások beszerzése*

|  | 2025.12.31    | 2024.12.31    |
|--|---------------|---------------|
| Szolgáltatások beszerzése:   |               |               |
| - Testvérvállalat (menedzsment és vagyonkezelési szolgáltatások)     | 35 530        | 49 877        |
| - Testvérvállalattól beszerzett tovább számlázandó jogi szolgáltatás |               | 0             |
| <b>Összesen</b>  | <b>35 530</b> | <b>49 877</b> |

Termék beszerzés kapcsolt féltől nem történt.

*(c) Kapcsolt felekkel folytatott egyéb tranzakciók*

A Társaság a 2020-as év folyamán alapította a BP1 Második Ütem Zrt.-t, BP1 Harmadik Ütem Zrt.-t, valamint a Corvin Innovation Campus Zrt.-t, mely cégekben 100%-os tulajdonrészrel bírt. A BP1 Második Ütem Zrt., illetve a BP1 Harmadik Ütem Zrt. a 2021-es üzleti év folyamán eladásra került.

A Társaság 2021-ben megvásárolta az Evern Invest Hungary Kft. 100%-os üzletrészét, valamint értékesítette a Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.-ben található üzletrészét, mely ezután nevet váltott és FPP-Kertész Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. néven folytatja a tevékenységét. A Finext Vagyonkezelő Nyrt. 2021.12.07-én visszavásárolta a már új néven működő Társaság 100%-os üzletrészét, majd 2022.09.30-án értékesítette azt. A 2023-as év során a Társaság értékesítette a Futureal Development 7 Sp.z.o.o-ban lévő 100%-os üzletrészét.

A 2024-es év folyamán a Társaság értékesítette a Corvin Innovation Campus Zrt.-ben, a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.-ben, a Futureal Béta Kft.-ben és a Portfolio Real Estate Hungary Kft.-ben lévő részesedéseit.

A 2025-ös év folyamán a Társaság értékesítette a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft-ben és az Evern Invest Hungary Ingatlanforgalmazó Kft-ben lévő részesedéseit.

A 2025-ös év folyamán a Társaság 20 000 000 EUR tőkét emelt a BP1 Első Ütem Zrt.-ben.

*(d) A Társaság az alábbi kapcsolt felektől kapott osztalékot:*

| Adatok EUR-ban            | 2025.01.01-2025.12.31 | 2024.01.01-2024.12.31 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Evern Invest Hungary Kft. | 579 713               | 0                     |
| BP1 Első Ütem Zrt.        | 30 000 000            | 0                     |

*(e) Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása*

A Társaság az alábbi pozíciókat tekinti „kulcspozícióknak”:

- Igazgató
- Pénzügyi igazgató

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. kulcspozícióban levő vezetői 2018.05.28-tól a következők szerint jutnak javadalmazáshoz: az Igazgatóság elnökének javadalmazása naptári negyedévenként bruttó 1.000.000 Ft (egyszer 4.000.000 Ft/év az Igazgatóság elnöke után), az Igazgatóság többi tagjának javadalmazása naptári negyedévenként bruttó 500.000 Ft (kétszer 2.000.000 Ft/év a két Igazgatósági tag után). Ezenkívül más típusú javadalmazást a csoport nem nyújt az Igazgatóság tagjainak.

## Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

| Adatok EUR-ban                           | 2025.12.31 | 2024.12.31 |
|--|------------|------------|
| Rövid távú munkavállalói juttatások      | 40 576     | 40 043     |
| Munkaviszony megszűnése utáni juttatások | 0          | 0          |
| Egyéb, hosszú távú juttatások            | 0          | 0          |
| Végkielégítések                          | 0          | 0          |
| Részvény alapú kifizetések               | 0          | 0          |

(f) Kapcsolt feleknek nyújtott és kapcsolt felektől kapott kölcsönök

|  | 2025. december<br>31. | 2024. december<br>31. |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Kapcsolt felekkel szembeni kölcsönkövetelések</b>         |                       |                       |
| Testvérvállalatoknak nyújtott kölcsönök                      | 0                     | 0                     |
| Leányvállalatoknak nyújtott kölcsönök                        | 3 852 290             | 4 581 403             |
| <b>Összesen</b>  | <b>3 852 290</b>      | <b>4 581 403</b>      |
| <br><b>Kölcsönkötelezettségek kapcsolt felekkel szemben:</b> |                       |                       |
| Anyavállalattal szembeni                                     | 0                     | 0                     |
| Leányvállalatokkal szembeni                                  | 0                     | 0                     |
| <b>Összesen</b>  | <b>0</b>              | <b>0</b>              |

A Társaság kölcsönt nyújtott a Futureal Prime Construction Kft. részére, melynek összege 2025.12.31-én 15 821,3 EUR. A kölcsön kamata 2025 első félévében 4,88%, a második félévben 4,22%, írásbeli kérésre öt napon belül vagy legkésőbb 2025.12.31-ig visszafizetendő. A Társaság a kölcsönre és az elhatárolt kamat összegére 100% értékvesztést képzett 2025.12.31-én.

A Társaság kölcsönt nyújtott a BP1 Első Ütem Zrt. részére, melynek összege 2025.12.31-én 3 852 290 EUR. A kölcsön kamata 2025 első félévében 4,88%, a második félévben 4,22%. A kölcsön írásbeli kérésre öt napon belül vagy legkésőbb 2025.12.31-ig visszafizetendő volt az eredeti kölcsönszerződés alapján, mely hosszabbításra került, így a kölcsön lejáratára 2029.12.31.

A kapcsolt felekkel szembeni kölcsönkövetelések és kölcsönkötelezettségek szerződéses tartalmára vonatkozó további információ a 17. megjegyzésben található.

A kapcsolt vállalkozások részére nyújtott hitelekre 2025-ben a 2023. és 2024. évhez hasonlóan értékvesztést kellett képezni. A Társaság további 5 500 EUR összegű értékvesztést számolt el a Futureal Prime Construction Kft-nek adott kölcsönre, illetve a 2024-es évben képzett értékvesztés mellé további 644,84 EUR értékvesztést számolt el az elhatárolt kamatra 2025.12.31-én.

(f) Kapcsolt felekkel szembeni vevői és egyéb követelések, valamint szállítói és egyéb kötelezettségek

|  | 2025. december 31. | 2024. december 31. |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Kapcsolt felekkel szembeni vevői és egyéb követelések</b> |                    |                    |
| Kapcsolt vállalatokkal szembeni egyéb követelés              | 0                  | 0                  |
| <b>Összesen</b>  | <b>0</b>           | <b>0</b>           |

# Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

## Kapcsolt felekkel szembeni szállítói és egyéb kötelezettségek:

|   |          |          |
|---|----------|----------|
| Kapcsolt vállalatokkal szembeni kötelezettség | 0        | 0        |
| <b>Összesen</b>                               | <b>0</b> | <b>0</b> |

## 24. Egy részvényre jutó eredmény

Az alap részvényenkénti nyereség számításakor a részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredményt kell figyelembe venni, valamint a kibocsátott törzsrészvények éves átlagos számát, amely nem tartalmazza a saját részvényeket.

A hígított részvényenkénti eredmény számításánál a forgalomban lévő törzsrészvények átlagos számát módosítani kell, azzal a feltételezéssel, hogy az összes potenciális hígító hatású instrumentum részvényre lesz cserélve. 2024. december 31-én és 2025. december 31-én a Társaság nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

A Társaságnak 2018. május 27.-éig 500 000 db „A” típusú törzsrészvénye volt, 2018. május 28.-án 17.000.000 db „B” típusú törzsrészvényt bocsátott ki, melyek 2024.12.31-én is rendelkezésére álltak. A részvényeseknek joguk van a Társaság felosztható és a Közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvényeik névértékére jutó arányos hányadra (osztalék), így az EPS számításnál ezt figyelembe véve az „A” és a „B” részvényosztályokra külön EPS számítás kell alkalmazni:

| EPS (alap és hígított)   | Adatok EUR-ban |             |
|--|----------------|-------------|
|  | 2025.12.31     | 2024.12.31  |
| „A” részvényosztály  |                |             |
| „A” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)   | 1 679 343      | 40 672      |
| „A” részvények súlyozott átlagos száma (db)  | 500 000        | 500 000     |
| <b>Egy „A” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos száma alapján (EUR)</b>     | <b>3,36</b>    | <b>0,08</b> |
| „B” részvényosztály  |                |             |
| „B” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)   | 28 548 825     | 691 419     |
| „B” részvények súlyozott átlagos száma (db)  | 17 000 000     | 17 000 000  |
| <b>Egy „B” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos eredménye alapján (EUR)</b> | <b>1,68</b>    | <b>0,04</b> |

## 25. Környezeti hatások

### Az Orosz-Ukrán és a közel keleti konfliktusok Társaságra gyakorolt hatása

2022. február végén kialakult Orosz-Ukrán konfliktus, valamint a 2023 őszén illetve 2026 elején kialakult izraeli és iráni háborús feszültség Társaságra gyakorolt hatását a Társaság vezetése mérlegelte, s megállapította az nincs közvetlen hatással a fordulónapon a társaság könyveiben bemutatott eszközökre. A Társaságnak Ukrajnában, Oroszországban, Izraelben és Iránban nincsen közvetlen kitétsége, üzleti kapcsolata.

A kialakult helyzet nem befolyásolja érdemben a Társaság vagyoni helyzetét és tevékenységét. A Társaság vezetésének megítélése szerint a 2026-os pénzügyi év során a háborús konfliktusoknak csak közvetett hatásai lehetnek a Társaságra nézve a kialakult helyzet tovább gyűrűző általános gazdasági mechanizmusain keresztül.

A 2026-os üzleti évre tekintettel a következőket várjuk: a Társaság pénzügyi helyzete stabil, a cash flow tervek alapján likviditási problémákat a Társaság vezetése nem azonosított a következő 12 hónapra vonatkozóan. A Társaság folyamatosan elemzi a konfliktus miatt kialakult helyzetet.

# **Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság – Egyedi éves beszámoló 2025. december 31.**

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

## **26. A vállalkozás folytatásának elve és jelentős becslési bizonytalanságok**

A fenti tényezők kapcsán, illetve az egyéb piaci és likviditási kockázatok mérlegelésével a Társaság felmérte és elkészítette az arra vonatkozó becsléseket, hogy fennáll-e a lényeges bizonytalanság a vállalkozás folytatására való képesség tekintetében, és arra jutott, hogy helytálló a vállalkozás folytatását feltételezni a belátható jövőben, lényeges bizonytalanság nem áll fenn.

## **27. Fordulónap utáni események**

Más, a mérleg fordulónapja után, a beszámolót jelentősen módosító, lényeges esemény, folyamat nem következett be.